

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Pest Megyei Bíróság a dr. Sebestyén Balázs (Dorog, Szt. Erzsébet u. 4.) által képviselt **...felperesnek, Pest Megyei Földhivata (1051 Budapest, Sas. u. 19.,) alperes ellen, közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében**

- amely perbe a **... Korlátolt Felelősségű Társaság** alperesi beavatkozó a perbe beavatkozott - meghozta a következő

Í T É L E T E T

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000.- (tízezer) forint, az alperesi beavatkozónak 12.000,- (tizenkettőezer) forint perköltséget.

Viseli a felperes a lerótt eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S

...mint eladó és a beavatkozó mint vevő a ... helyrajzi számú ingatlanra 1992. június 2. napján adásvételi szerződést kötött, a beavatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme alapjául szolgáló okiratokat 1993. február 16. napján nyújtották be a Budakörnyéki Földhivatalba, a kérelem a 34802/1993. iktatószámot kapta (széljegy).

... a felperessel 2002. december 18. napján kötött adásvételi szerződést ugyanarra az ingatlanra, a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme 2002. december 19. napján érkezett a Budakörnyéki Földhivatalba, és a 61.834/2002. iktatószámot kapta.

A Budakörnyéki Földhivatal mint elsőfokú hatóság 47095/2004. számú határozatával a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította. Hivatkozott arra, hogy az ingatlan tulajdonosa nem a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban megjelölt ..., hanem a beavatkozó, ezért az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 49. § (1) bek. és az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. FVM rendelet 87. § alapján a felperes tulajdonjoga nem jegyezhető be.

Az alperes 2008. április 1-jén kelt 30.474/2008. (31241/2007.) számú határozatával a felperes fellebbezését elutasítva az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

Arra hivatkozott, hogy a beavatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme iktatása még manuális úton történt, a gépi nyilvántartásra való áttérés alkalmával a széljegy tartalom nélkül lett felvéve a perbeli ingatlan elektronikus tulajdoni lapjára. Megállapította, hogy a 34802/1993. számú széljegyet 2004. június 30. napján törölték, majd 2004. július 1. napján visszaállították, ezután a kérelmet a 47.091/2004. számú határozattal elutasították a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok hiányossága miatt. A kérelem elutasítása ellen a

beavatkozó fellebbezést nyújtott be, melyben a hiányosságokat is pótolta. A fellebbezést az alperes 31.151/2005. számú határozatával elutasította, amely ellen a beavatkozó bírósági felülvizsgálat iránti keresetet nyújtott be. A Pest Megyei Bíróság 8.K.26357/2006/5. számú ítéletében az alperes 31.151/2005. számú és a Budakörnyéki Földhivatal 47.091/2004. számú határozatát hatályon kívül helyezte és az elsőfokú földhivatal új eljárásra kötelezte.

Az új eljárás során a Budakörnyéki Földhivatal a beavatkozó tulajdonjogát bejegyezte és az érkezési időpontok által meghatározott rangsorban következő 61.843/2002. iktatószámú bejegyzés iránti kérelmet elutasította.

Az alperes személyes meghallgatást tartott, amely során a beavatkozó bemutatta a ... Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Jegyzője által 2008. január 30. napján kiállított hatósági bizonyítványt, amely szerint a 084/1-44 helyrajzi számú, így a perbeli ingatlant is a beavatkozó használja. Felhívta továbbá a ... és a felperes között létrejött adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy az ügyletkötéskor felhasznált tulajdoni lapot nyújtsa be, de az ügyvéd bemutatni nem tudta.

A felperes keresetében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatására kötelezését kérte az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatállyal, tekintettel azok jogszabálysértő voltára.

Álláspontja szerint az alperes megszegte a Ket. 104. § (3) bekezdését, mivel nem tárta fel kellő mértékben a tényállást, ugyanis nagy terjedelemben ismerteti a beavatkozó tulajdoni igényének alapjául szolgáló, véleménye szerint jogszabálysértő széljegy tulajdonjog bejegyzésre alkalmasságának igazolását, ezzel szemben említést sem tesz arról, hogy a felperesi 61.843/2002. számú széljegyet miért nem tartotta tulajdonjog bejegyzésre alkalmasnak.

A felperes tulajdonjogát az elsőfokú hatóság 2004. júniusában már bejegyezte, vagyis akkor tulajdoni igényt kizáró ok nem állt fenn, és előadja, hogy a másodfokú hatósági eljárás keretében 2008. február 19-én megtartott helyszíni szemle jegyzőkönyvében rögzítésre került, hogy a felperes rangsorban megelőzi a beavatkozó 34802/1993. számú széljegyet, a felperesi széljegy előbb szerepel a tulajdoni lapon, mint a beavatkozó széljegye. A beavatkozó tulajdonjogának bejegyzésére csakis a rangsor elv figyelmen kívül hagyásával kerülhetett sor, az alperes megsértette az Inytv. 7. § (1) bekezdését.

Három alkalommal is lehetővé tette a földhivatali nyilvántartás, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön. Először 2002. december 18-án, amikor az ügylethez felhasznált tulajdoni lap nem tartalmazott arra adatot, hogy a tulajdoni igény tekintetében más személy megelőzi. Bár tudja, hogy a tulajdoni lap nem került elő, a 34802/1993. számú széljegy nem szerepelhetett azon, hiszen a 1992. június 2. napján kötött szerződés is utal rá, hogy nincsen a felperes tulajdonjogát kizáró vagy korlátozó adat, és ... is szavatolt az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Szintén a széljegy hiányára utal, hogy 2004. júniusában a felperes javára tulajdonjogot jegyeztek be, illetve 2005. szeptemberében a felperes személyesen érdeklődött a korábban betervezett bejegyzési kérelmének állásáról, és azt a tájékoztatást kapta, hogy az ingatlan tulajdonosa ..., széljegyet a tulajdoni lap nem tartalmaz.

Hivatkozott továbbá arra, hogy az alperes mulasztott azzal is, hogy nem vizsgálta ki a felperes tulajdonosi helyzetét érintő körzeti földhivatali döntések elmaradt kézbesítésének okát.

Nehezményezte, hogy a földhivatali nyilvántartás nem felel meg a közhitelességre vonatkozó követelményeknek, a 34802/1993. számú széljegy iktatási dátuma is kizárt, mivel 1993. január 1-je ünnepnap, és olyankor nincsen ügyintézés.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Hivatkozott arra, hogy a 34.802/1993. számú kérelem 1993. február 16-án lett benyújtva, ezt az érkeztető bélyegző is tanúsítja, tehát a 2002. december 19. napján iktatott 61.834/2002. számú kérelem rangsorban azt nem előzi meg.

Az 1993. február 16. napi érkeztető bélyegzővel nem megegyezően 1993. január 1. napja van feltüntetve a 2003. október 1. napján kiállított tulajdoni lap másolaton, amelynek az az oka, hogy a manuális tulajdoni lapok számítógépes feldolgozása alkalmával a manuális tulajdoni lapokon szereplő széljegyek érkezési dátuma és tartalma esetenként hivatalból generálva lett, ez azonban az ügyintézés sorrendjét meghatározó rangsoron nem változtat.

A 34.802/1993. számú széljegyet 2004. június 30-án azért törölték, mert nem találtak hozzá iratot, és ezért jegyezték be a felperes tulajdonjogát, később azonban meglett az irat, ezért törölték a felperes tulajdonjogát.

Az elsőfokú hatóság jelentése szerint 2005 előtt összesen három alkalommal, ... Község Polgármesteri Hivatal, ... és ... részére került sor az ingatlanról tulajdoni lap kiadására. ... 2003. október 1-jén kérte ki a tulajdoni lapot. Ebből is látszik, hogy a ... és a felperes közötti adásvételi szerződés megkötéséhez nem kértek ki tulajdoni lapot, így megalapozottan annak adattartalmára a felperes nem hivatkozhatott.

A 8.K.26357/2006/5. számú ítélet is azt támasztja alá, hogy a beavatkozó 61.834/2002. számú széljegye végig fogta a rangsort.

Az alperesi beavatkozó szintén a felperes keresetének elutasítását kérte, és perköltséget igényelt.

A felperes keresete alaptalan.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.)

7. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

5. § (1) Az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve, ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

(2) Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén - az ellenkező bizonyításáig - azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.

(6) Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.

Az alperesi beavatkozó és ... által megkötött szerződést 1993. február 16. napján nyújtották be az elsőfokú hatósághoz, ez 34802/1993. számon széljegyként feltüntetésre is került, majd első fokon elutasított kérelemként (47.091/2004. szám), később az elsőfokú elutasító kérelem elleni fellebbezéseként (45535/2005.06.30.), majd a másodfokú határozat elleni bírósági jogorvoslati kérelemként (32604/2006.02.03.) szerepelt a tulajdoni lapon, az Inytv. 7. § alapján rangsorban megelőzve a felperes 2002. december 19. napján iktatott, 61.834/2002. számú tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét. Ezért jogszerűen jegyezte be az elsőfokú földhivatal a beavatkozó tulajdonjogát és utasította el a beavatkozó kérelmét.

Helytállóan hivatkozott ugyan a felperes arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem felelt meg a közhitelességre vonatkozó követelményeknek, mivel a 34802/1993. számú kérelem a 2003. október 1. napján kikért tulajdoni lap másolaton 1993. január 1-jei dátummal és tartalom nélkül szerepel, azonban az Inyvtv. 5. § (6) bek. alapján az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben van helye bizonyításnak, és a bíróság elfogadta az alperes életszerű okfejtését arra vonatkozóan, a manuális tulajdoni lapok számítógépes feldolgozása alkalmával több hiba is történt, de az iratokból megállapítható, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem 1993. február 16. napján került benyújtásra. Ezt állapította meg a Pest Megyei Bíróság 8.K.26357/2006/5. számú ítélete is.

A bíróság elfogadta az alperes érvelését tekintetben, hogy a felperes javára történő tulajdonjog bejegyzés 2004. június 30-án tévedésből történt, mivel a 34.802/1993. számú széljegyet 2004. június 30-án azért törölték, mert nem találtak hozzá iratot, és ezért jegyezték be a felperes tulajdonjogát, később azonban meglett a 34802/1993. számú kérelemhez tartozó irat, ezért törölték két nap múlva, 2004. július 2-án a felperes tulajdonjogát.

Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy ez is sérti az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére vonatkozó követelményeket, ahogyan az is jogszabálysértő, hogy nem kézbesítették a felperes részére a tulajdonjogát bejegyző, majd törölő határozatokat, ez azonban per érdemi eldöntését nem befolyásolja, arra nem hat ki, ezért a felülvizsgálni kért határozat hatályon kívül helyezése nem indokolt.

Megjegyzi a bíróság, hogy az, hogy a felperes által hivatkozott 2008. február 19-én megtartott helyszíni szemle jegyzőkönyve szerint a tulajdoni lapon csak a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme után következik a 34802/1993. számú széljegy, a rangsort nem változtatja meg, azt ugyanis a kérelem iktatási időpontja határozza meg, nem pedig a kérelmek tulajdoni lap szerinti sorrendje.

Nem fogadta el a bíróság a felperes azon állítását, hogy a felperes és ... által 2002. december 18-án kötött szerződéshez állítólagosan felhasznált tulajdoni lap az ingatlan-nyilvántartási adatokkal ellentétben nem tartalmazta a 34802/1993. számú kérelmet. Az elsőfokú földhivatal jelentése szerint 2005 előtt összesen 3 alkalommal kértek a perbeli ingatlanról tulajdoni lapot, és 2002. decemberében ilyenre nem került sor. A jelentést a felperes sem vitatta. A szerződésben foglaltak pedig, így például az, hogy ... szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, az ingatlan-nyilvántartási adatok hitelességének vélelmét nem dönti meg. Ugyanígy nem releváns az sem, hogy 2005. októberében a felperes milyen szóbeli tájékoztatást kapott a Budakörnyéki Földhivatalban.

Tekintettel arra, hogy az alperes a tényállást a kellő mértékben feltárta, az elsőfokú határozatot megfelelően felülvizsgálta, alaptalanul hivatkozik a felperes arra, hogy az alperes megszegte a Ket. 104. § (3) bekezdésében foglaltakat.

Az alperes határozata nem a ... Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Jegyzője által 2008. január 30. napján kiállított hatósági bizonyítványon alapult, az a határozat jogszerűségét nem befolyásolta, ezért azt a bíróság nem vizsgálta.

Mindezek alapján, tekintettel arra, hogy a Pp. 339. § (1) bekezdés szerinti feltétel nem valósult meg, bíróság a felperes keresetét elutasította.

A felperes a tárgyi illetékfeljegyzési joga ellenére a keresetlevélen a 16.500,- Ft eljárási illetéket lerőta, így ennek viselésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bek. alapján köteles.

A Pp. 78. § (1) és a 83. § (1) bek. alapján kötelezte a bíróság a felperest az alperesnek és a beavatkozónak járó perköltség megfizetésére. A bíróság a perköltség mértékét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § alapján állapította meg az alperes részére 10.000,- Ft, az ÁFA körbe tartozó alperesi beavatkozó részére pedig 12.000,- Ft-ban.

Az ítélet ellen a Pp. 340.§ (1) bekezdése alapján fellebbezésnek nincs helye.

Budapest, 2009. március 16.

. Cséplő Beatrix s. k.

bíró

A kiadmány hitelül: